

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Feriensenats vom 18.08.2017

- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b "Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Bereich Ost" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit gegen Stimmen beschlossen (s. Einzelabstimmung):

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2017 bis einschl. 14.07.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 03.07.2015 - rechtsverbindlich seit 22.02.2016 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 28.09.2016 i.d.F. vom 27.01.2017:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.07.2017, insgesamt 50 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 20.06.2017
 - 1.2 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -
mit Benachrichtigung vom 21.06.2017
 - 1.3 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle -
mit E-Mail vom 23.06.2017
 - 1.4 Gemeinde Tiefenbach, Bauamt
mit E-Mail vom 23.06.2017
 - 1.5 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 27.06.2017
 - 1.6 Evang.-Luth. Kirchengemeindeamt Landshut
mit Benachrichtigung vom 28.06.2017
 - 1.7 Erzbischöfliches Ordinariat München
mit Schreiben, eingegangen am 30.06.2017
 - 1.8 Gemeinde Eching
mit E-Mail vom 07.07.2017
 - 1.9 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 12.07.2017

Beschluss: 9 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Gemeinde Adlkofen
mit E-Mail vom 09.06.2017

Die Gemeinde Adlkofen gibt keine Stellungnahme ab.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
 - 2.2 Stadt Landshut - Referat 3-Abteilung 2 / Behindertenbeauftragter -
mit Benachrichtigung vom 14.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus dem übermittelten Plan und den weiteren Unterlagen ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung vorgesehen ist. Insoweit ist eine Äußerung des Behindertenbeauftragten dazu zum jetzigen Zeitpunkt im Detail nicht möglich. Nach den Ausführungen besteht die berichtigte Annahme, dass ein Anteil im Bauvorhaben für Wohnzwecke vorgesehen ist. Es wird weiter angenommen, dass im Bauvorhaben mehr als zwei Wohnungen geplant sind. Es ist dringend darauf zu achten, dass dann die Wohnungen mindestens einer Etage barrierefrei erreichbar sind. Die Barrierefreiheit muss in diesem Fall für jede Wohneinheit auf der Etage auch für die Wohn- und Schlafräume, der Toilette, des Bades, der Küche oder Kochnische sowie den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben sein. Gleichzeitig sind die baulichen Vorgaben in Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum bei der Erstellung der Erschließungswege so zu gestalten, dass die entsprechenden Flächen für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (siehe Art. 4 BayBGG und Art. 10 Abs. 2 BayBGG).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Deckblatt Nr. 1 sieht für das 1. Oberschoss in Teilen und ab dem 2. Obergeschoss komplett Flächen für Wohnnutzung vor; eine maximale Anzahl der Wohneinheiten ist nicht definiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht.

Die Einhaltung der konkreten Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen kann aber in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist in der Objektplanung und im Rahmen der Baugenehmigung abzuarbeiten.

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Inneren Münchener Straße aus, der Bau neuer Erschließungsanlagen wird durch das Deckblatt Nr. 1 nicht impliziert. Der bestehende Gehweg ist bereits von behinderten Menschen in der allgemein üblichen Weise sowie ohne besondere Erschwernisse und ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar.

2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 20.06.2017

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern wurden bereits in die Unterlagen mit aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Keine

Einwendungen:

Keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayernwerk AG, Bamberg
mit Schreiben vom 20.06.2017

Die künftige Bebauung reicht noch in die Schutzzone, die 50 m beiderseits der Achse beträgt. Innerhalb der Schutzzone ist eine Bebauung bis maximal 70 m zulässig. Da im Bebauungsplan bereits entsprechende Hinweise enthalten sind, bestehen von unserer Seite keine Einwände zum gegenständlichen Verfahren.

Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Richtfunkstrecke überquert das Planungsgebiet in einer ausreichend großen Höhe (ca. 50 m über maximaler OK der Bebauung), so dass Konflikte durch die neue Bebauung ausgeschlossen werden können. In Kapitel 4.5.2 der Begründung und durch Hinweis im Plan wird zudem darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Kränen eine Abstimmung mit dem Versorger zu erfolgen hat.

2.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 21.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die für den öffentlichen Fußweg erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der im Bebauungsplan als öffentlicher Fußweg festgesetzte Bereich wurde vom Planungsbegünstigten an die Stadt abgetreten.

2.6 Gemeinde Kumhausen
mit Schreiben vom 22.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Gemeinde Kumhausen nimmt ohne Erinnerung Kenntnis von der Auslegung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 28.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Änderung des Textes in Kapitel 4.5.4 der Begründung, ist gemäß der Vorgabe in unserer Stellungnahme vom 21.10.2016 sowie dem Kapitel I. Punkt 2.5 des Beschlusses des Bausenats vom 27.01.2017 noch vorzunehmen.

Für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind ausreichend interne Stellflächen für die jeweiligen Abfallbehälter zur Verwertung und Beseitigung bereit zu stellen. Die notwendigen Abfallbehältnisse sind für Abfälle aus privaten Haushaltungen in der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut und für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen in der Gewerbeabfallverordnung geregelt. Insbesondere die Abfallbehältnisse für Speisereste sind in gekühlten Räumen zu lagern. Abfallbehältnisse für Restabfall und Bioabfall sind zur Vermeidung von Gerüchen kühl zu lagern.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahme vom 21.10.2016 waren bereits in Kapitel 4.5.4 übernommen. Diese wurden nun durch die zusätzlichen Empfehlungen aus der Stellungnahme ergänzt.

2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 06.07.2017

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Bebauungsplanänderung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 06.07.2017

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut am o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zum Sachvorhalt wurden mit Schreiben vom 02.11.2016 bereits Hinweise und Anregungen vorgebracht. Betreffende Beschlüsse wurden zur Kenntnis genommen.

Wir können der Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmen, insofern sich die Standortqualität für bestehende Gewerbebetriebe nicht verschlechtert und sowohl der Bestandsschutz als auch bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse für Gewerbebetriebe zukünftig nicht eingeschränkt werden. Betroffene Gewerbebetriebe dürfen in der Ausübung ihres Betriebes sowie bei eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit der Planung und seiner Emittenten (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, techn. Aggregate etc.) sowie der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung mit der

Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan Osterhofen eine schalltechnische Untersuchung mit Datum 31.07.2017 erstellt. Zudem wurden darin auch die Lärmeinwirkungen des bestehenden und künftigen Straßenverkehrs auf das Plangebiet analysiert.

Die sich daraus ergebenden Auflagen für die geplanten Nutzungen wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens zudem in Kapitel 5 der Begründung zusammengefasst.

Unter der Berücksichtigung dieser Auflagen ist eine Verträglichkeit der Planung, auch mit den benachbarten bestehenden gewerblichen Flächennutzungen, gegeben, so dass eine Verschlechterung der Situation für diese Betriebe ausgeschlossen werden kann.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 11.07.2017

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas / Abwasser:
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Wasser:

Der bestehende Hausanschluss Innere Münchener Straße 27 wird nach Absprache mit [REDACTED] abgetrennt und ein neuer Anschluss direkt von der Inneren Münchener Straße auf Höhe von Haus-Nr. 32 verlegt (Auftrag WH17/018).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Wasser:

Die Abtrennung des bestehenden Hausanschlusses erfolgt in direkter Absprache zwischen dem Planungsbegünstigten und den Stadtwerken und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 11.07.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.06.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt allerdings, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials

zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

In den Hinweisen durch Text wurde zudem ein Passus aufgenommen, der auf die vorhandenen Leitungsanlagen in und um den Geltungsbereich aufmerksam macht. Es wurde zudem dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, ist dies mit den Leitungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn zu koordinieren. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 14.07.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung. Basis ist das Gutachten der Firma GeoPlan (Nr. S1608054 rev3, vom 12.06.2017):

Gewerbelärm durch die Planung: Immissionsorte außerhalb des Umgriffs des BBP:

Die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionsrichtwertanteile werden

- am IP 2 während des Tagzeitraumes um 1 dB(A),
- am IP 3 während des Tagzeitraumes um 0,5 dB(A)

überschritten.

Im Nachtzeitraum treten keine Überschreitungen auf. Am IP 1, IP 4, IP 5, IP 6, IP 6* und IP 6** treten weder zur Tag- noch zur Nachtzeit Überschreitungen der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionsrichtwertanteile auf.

Ob die Überschreitung am IP 2 und IP 3 abgewogen bzw. zugelassen werden obliegt der Plangenehmigungsbehörde.

Nach unserem Kenntnissstand wird nördlich des Umgriffs des Bebauungsplanes derzeit ein neues Gebäude errichtet (Innere-Münchener-Straße 26, Innere Münchener-Straße 28). Das genannte schalltechnische Gutachten stellt auf den alten - mittlerweile abgebrochenen - Gebäudebestand ab (IP 4).

Es ist daher durch den Schallgutachter zu prüfen, ob sich durch die neue Bebauung neue maßgebliche bzw. zu betrachtende Immissionsorte ergeben bzw. ob Änderungen am Schallgutachten erforderlich sind.

1.1 Gewerbelärm durch die Planung: Immissionsorte innerhalb des Umgriffs des BBP:

Die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) werden

- am IP 10.1 während des Tagzeitraumes um 0,4 dB(A),
- am IP 15.1 während des Tagzeitraumes um 0,9 dB(A),
- am IP 16.1 während des Tagzeitraumes um 0,8 dB(A),
- am IP 20.1 während des Tagzeitraumes um 4,1 dB(A),
- am IP 20.2 während des Tagzeitraumes um 3,0 dB(A),
- am IP 21.1 während des Tagzeitraumes um 0,7 dB(A),

überschritten. Im Nachtzeitraum treten keine Überschreitungen auf.

An den verbleibenden Immissionspunkten innerhalb des Umgriffs treten weder zur Tag- noch zur Nachtzeit Überschreitungen der genannten Immissionsrichtwerte auf. Für die

Überschreitungen im Bereich der Immissionspunkte IP 20.1 und IP 20.2 wurde in BBP bereits eine Festverglasung festgesetzt.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist für die Überschreitungen in den verbleibenden Bereichen eine Abwägung möglich, sodass dort nicht zwangsweise eine Festverglasung erfolgen muss. Es obliegt der Plangenehmigungsbehörde, ob der gutachterlichen Einschätzung gefolgt und entsprechend abgewogen oder ob eine Festverglasung gefordert wird.

2. Gewerbelärmeinwirkungen auf die Planung: Benachbarte Glaserei:

Im Rahmen der nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit äußert sich der Betreiber einer unmittelbar angrenzenden Glaserei zum Vorhaben. Die Glaserei verursache nach seinen Aussagen vergleichsweise hohe Lärmemissionen. Durch diesen Umstand und die gegebenen geringen Abstände zwischen Glaserei und Planung sieht der Betreiber einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt und folglich den Fortbestand der Glaserei gefährdet.

Entgegen den Ausführungen des zugehörigen Beschlusses, ist die Glaserei nicht im Rahmen des genannten Gutachtens berücksichtigt worden. Eine Verträglichkeit zwischen Betrieb und Planung ist unserer Einschätzung nach nicht pauschal gegeben. Ursächlich sind die vergleichsweise hohen Lärmemissionen des Betriebs in Verbindung mit den geringen Abständen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes halten wir es daher für erforderlich, die immissionsschutzseitige Verträglichkeit zwischen Glaserei und Planung im Rahmen des oben genannten Gutachtens nachzuweisen. Gegebenenfalls sind erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung einer Verträglichkeit zu erarbeiten.

3. Relevante Veränderungen der Beurteilungspegel:

Am Immissionspunkt 20.3 zeigt das aktuelle Gutachten hinsichtlich des Gewerbelärms einen Beurteilungspegel von 47,2 dB(A). Die vorangegangene schalltechnische Untersuchung zeigt am genannten Punkt einen Beurteilungspegel von 56,0 dB(A). Auch im Hinblick auf die Verkehrslärmbeurteilungspegel sind an mehreren Immissionsorten derart große Pegeldifferenzen zwischen dem aktuellen und vorangegangenen Gutachten vorhanden.

Diesbezüglich ist durch den Schallgutachter nachvollziehbar darzustellen, warum sich diese vergleichsweise hohen Verminderungen der Beurteilungspegel ergeben haben.

4. Darstellung der Emissionsbezugsflächen in der Plandarstellung:

Wir bitten in der Plandarstellung um exakte Darstellung der Emissionsbezugsflächen. Die Größe der Flächen (m²) und deren Lage müssen genau erkennbar sein (siehe Anlage 2 im Gutachten der Firma GeoPlan, Nr. S1608054 rev3, vom 12.06.2017).

5. Festsetzungen:

Wir bitten den letzten Absatz der Festsetzung 4.1 (Für das jeweilige [...]) wie folgt zu fassen:

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 zu führen und der Stadt Landshut zur Prüfung vorzulegen.

Wir bitten die Festsetzung 4.2.1 a wie folgt zu fassen:

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in den Fassaden, für die Schallschutzanforderungen gem. Festsetzungen durch Planzeichen, Nrn. 6.1 und 6.2 dargestellt sind, belüftet werden

müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Diese dürfen das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern, müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten. Aus lufthygienischer Sicht wird empfohlen, die Frischluftansaugung an der straßenabgewandten Fassade zu realisieren.

Wir bitten die Festsetzung 4.2.1 b wie folgt zu fassen:

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 zu erfüllen.

Wir bitten die Festsetzung 4.2.1 c wie folgt zu fassen:

In den Fassaden, für die Schallschutzanforderungen gem. Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 6.2 dargestellt sind, dürfen keine offenbaren Fenster/Fenstertüren oder ähnliche Einrichtungen von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen (Eine Festverglasung ist erforderlich, da keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm entstehen dürfen).

Die Be- und Entlüftung ausschließlich festverglaster Räume, hat durch ausreichend schallgedämmten Belüftungssysteme zu erfolgen.

Wir bitten die Festsetzung 4.2.2 b wie folgt zu fassen:

Anlieferungen und Abholungen sowie Be- und Entladetätigkeiten sind lediglich werktags im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig. Der Anlieferbereich ist während Be- und Entladungen geschlossen zu halten. Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone sind mit einem Elektro-Kleinstapler durchzuführen. Das Tor des Anlieferbereichs hat ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 20 dB aufzuweisen.

Wir bitten die Festsetzung 4.2.4 a wie folgt zu fassen:

Eine Nutzung des Parkdecks für den Einzelhandel ist ausschließlich werktags im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr zulässig. Zu allen anderen Zeiten ist die Nutzung nur für die Wohnbebauung zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, die im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind.

Wir bitten die Festsetzung 10 wie folgt zu fassen:

Die Fahrzeugabgase des Parkdecks sind mittels mechanischer Lüftungsanlage entsprechend dem Stand der Technik zu erfassen und über Dach des 5. Geschosses in die freie Luftströmung abzuführen.

Es sein denn, es wird im Rahmen der Baugenehmigung durch einen qualifizierten Fachgutachter nachgewiesen, dass die Fahrzeugabgase auch anderweitig unschädlich für die festgesetzte und für die in der Umgebung zulässige Nutzung abgeführt werden können.

Die mechanischen Lüftungsanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben und dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten lediglich schalltechnisch irrelevante Pegelbeiträge verursachen.

Unser nachfolgender Festsetzungsvorschlag wurde bisher nicht in den Bebauungsplan übernommen:

Durch geeignete Grundrissgestaltung bzw. Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass eine möglichst hohe Anzahl an Schlaf- und Kinderzimmern den straßenabgewandten Fassaden zugeordnet werden.

Wir halten den Festsetzungsvorschlag weiterhin für zielführend und möchten diesen wie folgt konkretisieren:

Durch geeignete Grundrissgestaltung bzw. Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass eine möglichst hohe Anzahl an Schlaf- und Kinderzimmern über die straßenabgewandten Fassaden natürlich belüftet werden können.

Eine abschließende Stellungnahme unsererseits kann erst erfolgen, wenn alle fachlich relevanten Information vorliegen (siehe Punkt 1 bis Punkt 3).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.1:

Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend aktualisiert und auf den neuen Gebäudebestand abgestellt. Es ergeben sich aber weiterhin keine Beeinträchtigungen bzw. Überschreitungen am Immissionsort IP 4.

Zu 1.2:

Die Überschreitungen bewegen sich bei den Immissionspunkten 2, 3, 10.1, 11.1, 15.1 und 16.1 (aktualisiertes schalltechnisches Gutachten vom 31.07.2017) im Bereich von max. 1dB(A) und werden daher entsprechend der gutachterlichen Empfehlung als tolerabel angesehen. Für den Bereich der Immissionspunkt 20.1 und 20.2 (Bereich Anlieferung und Zu-/Ausfahrt Parkdeck) wurde dagegen festgesetzt, dass alle Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen mit nicht offenbaren Fenstern auszustatten sind.

Zu 2.:

Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend aktualisiert, die benachbarte Glaserei hierbei gesondert untersucht. Die immissionsschutzseitige Verträglichkeit zwischen Glaserei und Planung wurde nachgewiesen. Dabei wurde auch angenommen, dass der Betrieb der Glaserei der bereits bestehenden Wohnnutzung nicht entgegensteht. Es sind dementsprechend keine Maßnahmen hierzu erforderlich.

Zu 3.:

Im Vergleich zum schalltechnischen Gutachten vom 02.12.2016 ergeben sich weniger Immissionsorte an den geplanten Wohnblocks, da die Planung ein Stockwerk weniger vorsieht. Somit wurde die Nummerierung geändert und das „zurückgesetzte“ bzw. kleinere Penthouse im Obergeschoss (bisher 5. Obergeschoss) befindet sich jetzt im 4. Obergeschoss. Dadurch ergeben sich für dasselbe Stockwerk nunmehr weitgehend andere Ergebnisse. Für den Bereich Gewerbelärm und Lärm vom Parkplatz der Wohnanlage sind die Ergebnisse aus dem Gutachten vom 31.07.2017 plausibel.

Für den Bereich des Verkehrslärms fällt allerdings auf, dass das o.g. Gutachten für die zurückgesetzten Bereiche des 4. OG Beurteilungspegel nennt, die objektiv betrachtet nicht korrekt sein können, da sie sehr deutlich (über 10 dB(A)) unter den Beurteilungspegel des damals zurückgesetzten 5. OG aus dem Gutachten vom 02.12.2016 liegen. Daher wurden die Schallschutzfestsetzungen für das zurückgesetzte 4. OG entsprechend den Anforderungen des Gutachtens vom 02.12.2016 für das damals nicht zurückgesetzte 4. OG in den Bebauungsplan übernommen, womit ein entsprechender Immissionsschutz für diesen Bereich gewährleistet ist.

Zu 4.:

Eine Übernahme dieser Anregung in die Zeichnung des Bebauungsplans kann aus Gründen der Lesbarkeit der übrigen Planzeichen nicht erfolgen; zudem ist die jetzige Darstellung der diesbezüglichen Festsetzungen bereits ausreichend konkret. Eine exakte Größenangabe in m² der jeweiligen Emissionsbezugsflächen ist im schalltechnischen Gut-

achten nicht vorhanden, kann also auch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Anregung kann jedoch insofern gefolgt werden, in dem bezüglich der exakten Darstellung der Emissionsbezugsflächen auf die Zeichnung in Anlage 2 des Gutachtens in den Hinweisen durch Text unter der Nr. 7 verwiesen wird.

Zu 5.:

Bei den Anregungen zur Änderung der o.g. Festsetzungen 4.1, 4.2.1.a, 4.2.1b, 4.2.1c, 4.2.2b, 4.2.4a und 11 handelt es sich lediglich um Neuformulierungen der bisherigen Festsetzungen, überwiegend werden hier bisherige Textinhalte geändert oder nur ergänzt. Sämtliche Anregungen verändern die bisherigen Festsetzungen jedoch nicht grundlegend, sondern dienen einer weiteren Konkretisierung der bisherigen Formulierungen und sind deshalb als redaktionelle Änderungen einzustufen. Die Anregungen werden wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen.

- C.4.1: Der Änderungsvorschlag wird als neuer Absatz ergänzt.
- C.4.2.1a: Der Anregung wird weitgehend gefolgt, die o.g. Änderung entsprechend ergänzt. Die Empfehlung zu Frischluftansaugung ist zu unbestimmt und wird wie folgt umformuliert: „Die Frischluftansaugung ist an der straßenabgewandten Fassade zu realisieren.“
- C.4.2.1b: Der Anregung wird gefolgt, die zwei bisherigen letzten Sätze werden gestrichen.
- C.4.2.1c: Die Festsetzung wird gemäß der Empfehlung neu gefasst.
- C.4.2.2b: Die vorgeschlagene Änderung wird in dieser Festsetzung ergänzt.
- C.4.2.4a: Der Anregung wird gefolgt, die o.g. Änderung wird in dieser Festsetzung ergänzt und durch den Zusatz „werktags“ präzisiert.
- C.10: Der Anregung wird gefolgt, die vorgeschlagenen Änderungen werden in dieser Festsetzung ergänzt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED] zurückgezogen!
mit Schreiben vom 14.07.2017

In vorbezeichneter Angelegenheit ist bekannt, dass die [REDACTED] von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird.
Zum derzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Bebauungsplanentwurf erheben wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft folgende

Einwendungen:

1. Grundsätzlich werden die bisher erhobenen Einwendungen (unser Schreiben vom 17.11.2016) der Sache nach aufrechterhalten. Auch wenn der nunmehr ausliegende Bebauungsplanentwurf Festsetzungen vorsieht, die unsere erhobenen Einwendungen etwas abmildern, sind sie keinesfalls ausgeräumt und deshalb wird festgestellt, dass diese Einwendungen weiterhin gegen die Planung verfolgt werden.
2. Insbesondere in zwei Punkten sollen die bereits erhobenen und aufrecht erhaltenen Einwendungen nochmals verdeutlicht werden:
 - 2.1 Der ausliegende Bebauungsplanentwurf verfolgt eine erhebliche Verkürzung der gesetzlichen Tiefe der Abstandsflächen. Die gesetzliche Tiefe der Abstandsflächen des geplanten Vorhabens reichen - teilweise deutlich - über die Mitte der Inneren Münchener Straße; der Bebauungsplan will den Grundstückseigentümer allerdings von der Einhaltung dieser gesetzlichen Tiefe der Abstandsflächen entbinden.
Dabei ist insbesondere einzuwenden, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf das Gegenseitigkeitsprinzip verletzt. Die nach Art. 6 Abs. 4, 5 S. 1 BayBO ermittelte Tiefe der Abstandsfläche überschreitet die Mitte der Inneren Münchener Straße in einem Maße, wie es in der unmittelbaren Umgebung bisher nicht vorhanden ist. Dies gilt insbesondere für die Bauteile, für welche fünf Vollgeschosse bis zur straßenseitigen Baulinie zugelassen werden sollen. Hiervon betroffen ist u.a. unsere Mandantschaft. Demzufolge fällt die nach der gesetzlichen Regelung ermittelte Abstandsfläche des geplanten Bauvorhabens wesentlich näher insbesondere in Richtung auf das Gebäude Innere Münchener Straße 32 als die entsprechende Abstandsfläche des Hauses Nr. 32. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass das Plangebiet südlich bzw. südöstlich der Gebäude unserer Mandantschaft liegt und damit für die Belichtung und Belüftung besondere Relevanz hat.
Auch ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass bisher keine Bebauung vorhanden ist, welche unmittelbar entlang der öffentlichen Straße mit fünf Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 17,30 m in Erscheinung tritt.
Soweit in der Begründung zum Bebauungsplan eine Verschattungsstudie angeführt wird und diese belegen soll, dass keine unzumutbare Verschattung erfolgen soll, wird deren Aussage ausdrücklich bestritten. Schon der sich in den Auslegungsunterlagen befindliche Schemenschnitt macht deutlich, dass das Erdgeschoss im Gebäude unserer Mandantschaft durch das fünfte Vollgeschoss des geplanten Bauvorhabens ab einem Lichteinfallwinkel von ca. 35° Grad verschattet wird. Dies

macht deutlich, dass während längerer Zeiträume im Winter die Bebauung unserer Mandantschaft erheblich verschattet wird durch das geplante Gebäude.

- 2.2 Wir hatten schon bisher das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kritisiert. Dieses ist ausdrücklich weiterhin zu kritisieren, wenn auch die zulässige Geschossfläche nunmehr auf 11.653 m² festgesetzt werden soll. In der ausliegenden Begründung ist im Rahmen der Flächenbilanz (Ziff. 12.) die GRZ und GFZ ermittelt, nachdem der Bebauungsplan insoweit nur absolute Maße festsetzt. Diese Ermittlung ist fehlerhaft, weil § 19 Abs. 3 BauNVO schlicht nicht beachtet wurde. Tatsächlich ergeben sich wesentlich höhere Werte, so dass sowohl die Obergrenze der GRZ wie der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten wird. Die Stadt Landshut geht zwar von einer - allerdings wesentlich geringfügigeren - Überschreitung der Obergrenze der GRZ aus, will aber die Einhaltung der Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 annehmen. Dies ist unzutreffend. Schon aus diesem Grunde kann der Bebauungsplan keinen Bestand haben.

Beschluss: Keine Abstimmung, da das Schreiben zurückgezogen wurde!

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Stellungnahme vom 17.11.2016 wurde in der Sitzung des Bausenates am 27.01.2017 behandelt. Allerdings ging die Behandlung der Stellungnahme noch von der ursprünglichen Planung mit sechs Geschossen aus. Gebilligt wurde anschließend in derselben Sitzung der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 aber mit fünf Geschossen. Daher wird die Behandlung der Stellungnahme vom 17.11.2016 im Folgenden wiederholt, basierend auf dem am 27.01.2017 gebilligten Entwurf mit fünf Geschossen, soweit aus den unten stehenden Anmerkungen (fett gedruckt) nichts anderes hervorgeht:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist durchaus vorhanden. Zwar ist es richtig, dass der Bebauungsplan Nr. 09-49/1b die Sicherung des großflächigen Einzelhandelsstandortes nicht nur für den Nahbereich zum Ziel hatte. Bebauungspläne sind aber aufzustellen oder zu ändern „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung war zu befürchten, dass der Einzelhandelsstandort aufgelöst und durch eine der näheren Umgebung angepasste Neubebauung ersetzt wird. Da kein anderer großflächiger Einzelhandelsstandort in integrierter Lage vorhanden war, der die Funktion des Bestehenden hätte übernehmen können, war die städtebauliche Sicherung durch den o.g. Bebauungsplan geboten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war zu diesem Zeitpunkt anzunehmen, dass in absehbarer Zeit keine bauliche Veränderung am Gebäudebestand vorgenommen wird und somit eine zusätzliche Wohnnutzung auch nicht etabliert werden kann. Dadurch konnte das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum, welches aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Landshut ein zentrales städtebauliches Anliegen ist, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b nicht berücksichtigt werden. Es wurde aber bereits damals die Möglichkeit in Betracht gezogen, zu einem späteren Zeitpunkt bei entsprechendem Interesse des Eigentümers ergänzend zum Einzelhandelsstandort eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Dies wurde auch in der vom Einwandträger (leider unvollständig) zitierten Behandlung einer im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahme verdeutlicht: „Sollte allerdings ein Vorhabenträger noch während oder nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein Planungskonzept vorlegen, das die Notwendigkeit, den Einzelhandelsstandort in ausreichender Größe zu sichern, mit Wohnnutzung unter

Berücksichtigung der baulichen Umgebung kombiniert, wäre nach Prüfung der städtebaulichen Notwendigkeit die Einleitung eines Satzungsverfahrens [...] zumindest nicht auszuschließen.“

Des Weiteren wird im Gegensatz zu der in der Stellungnahme dargelegten Auffassung durch den vollzogenen Eigentümerwechsel durchaus die städtebauliche Notwendigkeit für eine Änderung des Bebauungsplanes impliziert. Da der neue Eigentümer im Gegensatz zum Vorhergehenden die Etablierung einer zusätzlichen Wohnnutzung anstrebt, ist nun die für einen Bauleitplan notwendige Umsetzbarkeit der o.g. städtebaulichen Zielsetzung (Schaffung von neuem Wohnraum) gegeben, womit die in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB angegebenen Voraussetzungen „sobald und soweit“ für das vorliegende Änderungsverfahren vorliegen. Dies gilt auch trotz des kurzen Zeitraumes seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b.

Zu 2.1:

Der Vorwurf, dass das Konzept städtebaulich verfehlt ist, ist nicht stichhaltig.

Die Feststellung, dass im Bereich der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet VIII bauliche Dichten vorhanden seien, die die Obergrenze des Sinnvollen und Verträglichen erreicht hätten, war speziell auf die Hs.Nrn. Innere Münchener Straße 18/20 bzw. 30-36 abgestellt, wo mit Ausnahme der Hs.Nr. 36 laut der Untersuchung keinerlei Vegetationsflächen vorhanden waren und eine fast vollständige Versiegelung vorlag. Dies ist im Umgriff des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens (Hs.Nr. 27) nicht so. Wegen erheblicher Einwendungen betroffener Grundstückseigentümer wurde die Innere Münchener Straße letztlich aber nicht in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung einbezogen. Der Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes VIII „Wittstraße“ ist auf den Bereich an der Wittstraße beschränkt (s. VU Seite 114). Es gibt somit auch keine rechtskräftigen Sanierungsziele für die Grundstücke entlang der Inneren Münchener Straße.

Das Planungskonzept wurde weiterhin dem Gestaltungsbeirat am 28.07.2016 vorgestellt. Hierzu wurden insbesondere für die Abschätzung der Verträglichkeit der Planung mit dem umgebenden Baubestand ein Modell und Prinzipansichten der Baukörperabwicklung nach Norden erarbeitet.

Dabei wurde die Wiederinbetriebnahme des Supermarkts in der Inneren Münchener Straße begrüßt und eine Überbauung mit Wohnungen in der vorgeschlagenen Dichte als ein denkbarer Ansatz erachtet. Die Gliederung des Gebäudes und seiner Fassade sollte Bezug nehmen auf die Maßstäblichkeit des Ortes. Die Gesamtanlage sollte vorhandene Straßenknick aufnehmen. Eine Aufstockung mit 4 weiteren Geschossen wurde als zu hoch qualifiziert. Somit wurde im Deckblatt Nr. 1 eine Aufstockung mit 3 weiteren Geschossen vorgesehen.

Dabei wurden im Planungskonzept bewusst Flachdächer und eine Staffelung der obersten Geschosse festgesetzt, um zusätzliche Höhenentwicklungen durch andere Dachformen zu vermeiden. Die maximale zulässige Wandhöhe im Deckblatt Nr. 1 beträgt 17,30m über OK Innere Münchener Straße für das mit Ausnahme der Treppenhäuser zurückgesetzte 4. OG, und somit deutlich weniger als die Firsthöhe der Inneren Münchener Straße 32. Die nicht zurückgesetzten Bereiche (3. OG) weisen eine Wandhöhe von maximal 14,80m auf. Die zulässigen Aufbauten über dem 4. OG wurden von der Baulinie um mind. 2,00m zurückgesetzt und in der Flächen auf insgesamt 20m² sowie in der Höhenentwicklung auf max. 1,00m beschränkt, womit sie optisch nicht mehr ins Gewicht fallen.

Zu 2.2:

Vorab ist anzumerken, dass zur Erreichung der Zulässigkeit der geplanten Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel und Wohnen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus planungsrechtlichen Gründen von einer vertikalen Aufteilung aus sonstigem Sondergebiet (EG + 1. OG) und allgemeinem Wohngebiet (2. – jetzt 4. OG) in ein „reines“ „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: EG: großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke); 1. OG großflächiger Einzelhandel (mit

Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke) und Wohnen, 2.-4. OG: Wohnen“ zu ändern war. Die Prüfung und Abstimmung für diese Entscheidungsfindung sowie die anschließende Festlegung wurden in Kapitel 4.2.1 der Begründung ausführlich dokumentiert. Für die einheitliche Gebietskategorie SO gilt nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze für die GFZ von 2,4. [...]

Die begrünten Dachflächen über dem Parkdeckgeschoss sind so ausreichend groß bemessen, dass diese Freibereichsfunktionen übernehmen und die erforderlichen Kinderspielflächen dort platziert werden können. Die konkrete Nutzung der begrünten Dachflächen sowie der Nachweis der Spielflächen entsprechend den Vorgaben des Art. 7 BayBO, mit genauer Größe und Lage sowie Erschließung / Zugänglichkeit und Ausgestaltung, ist anhand der dann vorliegenden Objektplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzulegen. Diese Verlagerung in ein Folgeverfahren ist zulässig, da es sich beim geplanten Vorhaben um einen Sonderbau handelt, der eine Genehmigungsfreistellung ausschließt.

Anmerkung: Die Behandlung zur Überschreitung der zulässigen GFZ aus der Nr. 2.2 der Stellungnahme vom 17.11.2016 wurde nicht wiederholt, da in der Behandlung zur Nr. 2.2 der Stellungnahme vom 14.07.2017 ausführlich hierauf eingegangen wird.

Zu 2.3:

Die textliche Festsetzung Nr. 9 entfällt. Für die drei geplanten Aufbauten (2. – 4. OG) wird jeweils eine eigene durch Baugrenzen bzw. zur Inneren Münchener Straße hin durch eine Baulinie abgegrenzte überbaubare Fläche festgesetzt. Dadurch wird eindeutig bestimmt, dass kein durchgehender Baukörper im Bereich des 2. – 4. OG möglich ist.

Zu 3.1:

Zuerst ist anzumerken, dass in Folge des Beschlusses des Bausenates die Wandhöhen für die viergeschossigen Bauteile auf max. 14,80m, für die fünfgeschossigen Bauteile auf max. 17,30m reduziert werden konnte. Für die technischen Dachaufbauten wurde die bisherige Festsetzung dahingehend geändert, dass diese mindestens 2m von der festgesetzten Baulinie abgerückt sein müssen. [...]

Anmerkung: Die weitere Behandlung der Nr. 3.1 der Stellungnahme vom 17.11.2016 wurde nicht wiederholt, da in der Behandlung zur Nr. 2.1 der Stellungnahme vom 14.07.2017 auf die Thematik der Abstandsflächen ausführlich eingegangen wird. Die Zurücksetzung des obersten, jetzt 4. OG ist in diesem Zusammenhang zentral, da hierdurch erst die Verbesserung der Abstandsflächensituation gegenüber der früheren Planung mit einem Geschoss mehr und einem zurückgesetzten 5. OG erreicht wird.

Zu 3.2:

Der Schemaschnitt zeigt die Situation im Bereich der Inneren Münchener Straße 32. Der Abstand zwischen der geplanten, sechsgeschossigen Bebauung und der nördlichen Grundstücksgrenze der Straße beträgt ca. 24m. Dies war bereits vorher auch im Schemaschnitt so richtig dargestellt. Der Vorwurf der Fehlerhaftigkeit des Schnittes bezüglich der Breite der Inneren Münchener Straße ist somit nicht korrekt. Fehlerhaft war lediglich die Bezeichnung der Hausnummer 30 statt richtigerweise 32.

Der Schemaschnitt wurde jedoch hinsichtlich der Firsthöhen der Nachbarbebauung korrigiert. Die Überprüfung ergab für das Haus 30 eine Firsthöhe von ca. 414,40m üNN, für das Haus Nr. 32 eine Firsthöhe von 416,40m üNN, dessen Darstellung im Schemaschnitt entsprechend angepasst wurde.

Das Thema Abstandsflächen wurde unter „Zu 3.1“ bereits behandelt.

Zu 3.3:

Die möglichen Auswirkungen der geplanten Aufstockungen hinsichtlich der Aspekte Belichtung, Belüftung und der konkreten Verschattungsproblematik wurden anhand einer

eigenen Verschattungsstudie für die zum Zeitpunkt der Studie noch sechsgeschossigen Bebauung näher untersucht. Wesentliche Grundlage für diese Studie bildete die DIN 5034-1, Tageslicht in Innenräumen, als anzuwendende technische Vorschrift.

Die Verschattungsstudie wurde für folgende Referenztage ermittelt:

- 17. Januar (lt. DIN 5034 – Referenz Wintertag)
- 21. März (Tag/Nachtgleiche)

Nach DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.

Die in der Studie als CAD-Animation aufbereiteten Ergebnisse beziehen sich auf die jeweils verschatteten Flächen und werden für jede halbe Stunde im Zeitraum von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr der beiden o.g. Referenztage dargestellt.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Referenztag 17. Januar:

- Die lt. DIN 5034 geforderte Besonnungsstunde (1h) kann für alle angrenzenden Bestandsbauten nachgewiesen werden.
- Die vollständige Verschattung zwischen 8.00 bis 9.30 Uhr ist primär durch den Hangwald im Süden bedingt.
- Zwischen 11.00 Uhr und 16.00 Uhr werden auch alle EG-Bereiche der nördlichen Bestandsbauten besonnt.
- Ab 15.30 Uhr wirkt sich bereits nur noch die Eigenverschattung der Bestandsbauten untereinander aus, die Neuplanung führt ab dann zu keinerlei Verschattung.

Referenztag 21. März:

- Die lt. DIN 5034 geforderten Besonnungsstunden (4h) können für alle angrenzenden Bestandsbauten nachgewiesen werden.
- Die Verschattung, primär bedingt durch den Hangwald im Süden, wirkt sich nur auf die EG-Bereiche zwischen 8.00 bis 9.00 Uhr partiell aus.
- Ab 10.00 Uhr bis 15.00 Uhr sind alle Geschosse der nördlichen Bestandsbauten besonnt.
- Auch hier wirkt sich ab 15.30 Uhr nur noch die Eigenverschattung der Bestandsbauten untereinander aus, die Neuplanung führt ab dann zu keinerlei Verschattung.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass die Norm-Werte erreicht werden können und auch über diese Mindestzeiträume hinaus eine Besonnung insbesondere der nördlich benachbarten Fassaden gegeben ist. Weiterhin zeigt sich, dass die Gruppierung der Aufstockung in 3 Einzelbaukörper den Verschattungsgrad deutlich minimiert.

Damit sind die Belichtung und die Belüftung der Gebäude auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße gewährleistet. Die Planung ist bezüglich dieser Auswirkungen als verträglich einzustufen.

Zu 4.:

Der Vorwurf der deutlichen Privilegierung des Grundstückseigentümers ist falsch.

Richtig ist, dass der angewendete Stellplatzschlüssel für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bereits die Bemessungsgrundlage für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 09-49/1b bildete. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit und des vorhandenen Anschlusses an das ÖPNV-Netz 1 Stp. pro 22,5 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Mit diesem Schlüssel wurde den Festlegungen bei den großflächigen Einzelhandelsstandorten Podewilsstraße, Altdorfer Straße/Goethestraße, Rennweg/Luitpoldstraße und Oberndorferstraße gefolgt, wo vergleichbare Voraussetzungen vorlagen.

Da diese Regelung im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits Anwendung fand, muss sie für das Deckblatt Nr. 1 aufgrund der Beibehaltung der Festlegungen für den Einzelhandelsstandort nicht mehr eigens begründet werden.

Zu 5.:

Vorab ist anzumerken, dass die Änderungen bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bereits unter „Zu 2.2“ erläutert wurden. Die immissionsrechtliche Schutzbedürftigkeit aller Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches entspricht aufgrund der Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ nun derjenigen in einem Mischgebiet.

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit der Planung und seiner Emittenten (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, techn. Aggregate etc.) sowie der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung mit der Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan Osterhofen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zudem werden darin auch die Lärmeinwirkungen des bestehenden und künftigen Straßenverkehrs auf das Plangebiet analysiert.

Die sich daraus ergebenden Auflagen für die geplanten Nutzungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen dokumentiert, die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens im komplett überarbeiteten Kapitel 5 der Begründung zusammengefasst.

Unter der Berücksichtigung dieser Auflagen ist eine Verträglichkeit der Planung, auch mit den benachbarten bestehenden Flächennutzungen, gegeben, so dass eine Verschlechterung der Situation für bestehende benachbarte Gewerbenutzungen ausgeschlossen werden können.

Zu 2.1:

Die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO werden zur Inneren Münchener Straße hin – wie in der Stellungnahme bereits dargestellt – nicht eingehalten. Allerdings greift hier die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da hierfür eine Baulinie bzw. Baugrenzen sowie Wandhöhen definiert sind. Nicht abwägbare Grundvoraussetzung hierfür ist eine gesicherte Belichtung und Belüftung. Dies ist aber gegeben und wurde mittels einer Verschattungsstudie nach DIN 5034-1, welche für den Nachweis einer gesicherten Belichtung und Belüftung einschlägig ist, bereits für die ursprünglich geplante sechsgeschossige Bebauung belegt. Die DIN 5034-1 fordert für den 17. Januar eine Besonnungsstunde und für den 21. März vier Besonnungsstunden in mindestens einem Aufenthaltsraum. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. Die Ergebnisse der Verschattungsstudie wurden in der Nr. 4.2.6 der Begründung eingehend dargestellt. Weiterhin gilt gemäß aktueller Rechtsprechung ein Winkel von 45° von OK geplanter Bebauung zu OK Straße an der Kante der Bestandsbebauung als ausreichend für eine gesicherte Belichtung und Belüftung. Wie in der Stellungnahme bereits dargestellt, wird dies im vorliegenden Fall eingehalten. Die Zulässigkeit der geplanten Unterschreitung im Weiteren war nun im Rahmen der Abwägung nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Unterschreitung kann zum einen angeführt werden, dass die in Art. 6 Abs. 7 BayBO (2008/2013) enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel durch Satzung oder Festsetzung im Bebauungsplan ermöglichen würde, für das Planungsgebiet eine abweichende Abstandsflächenregelung einzuführen. Die in Art. 6 Abs. 7 postulierte Abstandsfläche von 0,4H würde zur Folge haben, dass die durch die vorliegende Planung entstehenden Abstandsflächen komplett südlich der Straßenmitte zu liegen kommen und somit keine Abstandsflächenüberschreitung mehr vorliegen würde. Die Regelung könnte auch unter anderem deshalb im Bereich des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes angewandt werden, weil die Experimentierklausel für die Planungssituation und für die angestrebte Nachverdichtung als angemessen einzustufen ist.

Weiterhin und Bezug nehmend auf das in der Stellungnahme erwähnte Gegenseitigkeitsprinzip ist auch zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Behandlung der Stellungnahme für die Flächen zwischen Wittstraße und Innerer Münchener Straße ein Bebauungsplan aufgestellt wird, im Rahmen dessen aufgrund der dortigen Bestandsbebauung

ebenfalls eine Abwägung zu verkürzten Abstandsflächen zu treffen sein wird. Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist – genauso wie in der vorliegenden Deckblattänderung – in städtebaulicher Hinsicht aber der Abstand der Gebäude untereinander relevant und nicht die Grenzen der Baugrundstücke zur Straße hin, welche die Straßenmitte definieren, da ein Bebauungsplan keine eigentumsrechtlichen Festlegungen trifft.

Zuletzt bedingen die städtebaulichen Ziele der Sicherung des Einzelhandelsstandorts und der sinnvollen Nachverdichtung durch Aufstockung für Wohnnutzung in dieser zentrumsnahen Innenbereichslage für das Deckblatt eine höhere Geschossigkeit. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung bleibt dabei hinter der auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße bereits vorhandenen Bebauung zurück, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist. Ein Abrücken von der bestehenden Straßenkante zum Zweck der Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO kommt hingegen städtebaulich nicht in Betracht, da sich die benachbarte vorhandene Bebauung und der Baubestand im Planungsgebiet bereits an dieser Straßenkante entwickeln. Mit dieser Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen.

Aufgrund der o.g. Sachverhalte ist die durch die Planung bedingte Verkürzung der Abstandsflächen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange angemessen, auch wenn sich dadurch – hinnehmbare – Verschlechterungen für den nördlich der Inneren Münchener Straße gelegenen Gebäudebestand ergeben.

Zu 2.2:

Die für die Baulandermittlung gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zu betrachtenden Flächen wurden noch einmal eingehend überprüft. Neben der Grundfläche für den Hochbau wurde anhand der Auswertung der Ausführungspläne aus 1981 und der Bestandssituation das tatsächliche Ausmaß der Hangbefestigung und -verbauung bestehend aus Spritzbeton, Ankerbalken und Gebirgsnägeln ermittelt.

Daraus ergibt sich, dass über die südliche Baugrenze des Bebauungsplans hinaus der Hangbereich der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche auf einer Breite von gut 4m (in der Projektion) befestigt wurde, dies entspricht somit einer Fläche von gut 520 m², die dem Bauland zugeschlagen werden kann.

Die Einbeziehung des 4m breiten Streifens der privaten Grünfläche widerspricht auch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit für die Hangsicherung im südlichen Böschungsbereich statisch erforderlich, sind in der privaten Grünfläche zulässig. Dies ist hier der Fall. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist zudem keine Festsetzung, sondern eine nachrichtliche Übernahme einer gesonderten Norm (in diesem Fall der seit dem 27.04.1982 wirksamen Satzung des Landschaftsschutzgebietes „Isar-Hangleiten Annaberg“) und hat somit für die Festlegung der Südgrenze des Baulandes keine Bedeutung.

Die Flächenbilanz sowie die GRZ- und GFZ-Berechnung in der Nr. 12 der Begründung wurden dahingehend wie folgt korrigiert:

Bauland = Grundfläche Hochbau (4.078 m²) + Hangbefestigung (520 m²) = 4.598 m²
(d.h. die verbleibende Grünfläche bleibt nun bei der Berechnung unberücksichtigt).

Daraus ergeben sich folgende neue Werte für GRZ und GFZ:

GRZ: 4.078 m² / 4.598 m² = **0,89**

GFZ: 11.653 m² / 4.598 m² = **2,53**

Die festgesetzten maximalen Grundflächen führen somit zu einer Überschreitung der Obergrenze der Grundfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan war jedoch die GRZ für das SO wegen eines Rechenfehlers (nicht berücksichtigte überbaute Teilfläche sowie Einbeziehung des gesamten Grundstücks statt der Baulandfläche) überschritten (GRZ = 0,85).

Die im Bebauungsplan Nr. 09-49/1b festgelegte Überschreitung der max. zulässigen GRZ entspricht dem bisherigen Gebäudebestand zuzüglich einer Arrondierung des Ein-

gangsbereiches im bereits versiegelten Gehwegbereich der Inneren Münchener Straße und war bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der gewünschten Sicherung des Einzelhandelsstandorts sowie der Ausbildung einer klaren Gebäudekante zum Straßenraum hin als städtebaulich begründet und tolerierbar einzustufen.

Die weitere, geringfügige Überschreitung durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 bedingt sich ausschließlich aus der Erweiterung des nur im OG bebaubaren Bereiches im Südwesten, wobei aufgrund des vorhandenen Hangsicherungsbereiches auch hier ausschließlich bereits jetzt komplett versiegelte Flächen betroffen sind. Die zusätzlichen Flächen dienen der Bereitstellung von notwendigen Stellplätzen für die neu geplante Wohnnutzung, die somit ohne eine Versiegelung weiterer Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Obergrenzen der Grundfläche werden daher entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten.

Entsprechend den obigen Ausführungen kann sichergestellt werden, dass sich aus der Überschreitung der Höchstgrenze für die GRZ keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls ausgeschlossen: Es findet keine weitere Versiegelung und auch keine Reduzierung der Dachbegrünung in Folge der Überschreitung der GRZ-Obergrenze statt, das Landschaftsschutzgebiet ist nicht betroffen (weder von Versiegelung noch von zusätzlicher Verschattung). Die Sichtbeziehungen zu den sich im Nähebereich befindlichen Baudenkmalern werden nicht eingeschränkt (siehe Nr. 7.2). Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wie z.B. in den Bereichen Immissionsschutz oder Klima sind auch nicht erkennbar. Diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Auch die Festsetzung der max. möglichen Geschossfläche führt zu einer leichten Überschreitung der Obergrenze der Geschossfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO (max. 2,4 für SO). Die geplante bauliche Dichte entspricht aber den Werten der Umgebungsbebauung, vor allem der auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße, wo auch Wohnnutzung bereits etabliert ist (Maximalwert GFZ bei Hs.Nr. 34: 2,58). Für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches hat die geplante, für eine Wohnnutzung hohe bauliche Dichte (vgl. max. zulässige GFZ im WA und im MI: 1,2) keine negativen Auswirkungen, da sich in der Belichtung und Belüftung des Gebäudebestandes im Geltungsbereich keine Änderungen ergeben, die Belichtung und Belüftung der Aufstockungsbereiche aufgrund der Gliederung in drei Teile – womit ausreichend Fassadenflächen zur Verfügung stehen – in ausreichendem Maß gesichert ist und begrünte Dachflächen festgesetzt werden, die als Freibereich für die Wohnnutzung dienen können. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in einem urbanen Gebiet, welches von der Zweckbestimmung her auch dem Wohnen dient, eine GFZ von 3,0 zulässig wäre. Daher kann in innerstädtischen Bereichen regelmäßig angenommen werden, dass eine GFZ bis zu dieser Größenordnung gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegensteht.

Auch außerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In der unter „zu 2.1“ genannten Verschattungsstudie konnte nachgewiesen werden, dass die Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in ausreichender Weise gesichert sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind auch hier ausgeschlossen: Es findet keine weitere Versiegelung und auch keine Reduzierung der Dachbegrünung in Folge der Überschreitung der GFZ-Obergrenze statt, das Landschaftsschutzgebiet ist nicht betroffen (weder von Versiegelung noch von zusätzlicher Verschattung). Die Sichtbeziehungen zu den sich im Nähebereich befindlichen Baudenkmalern werden nicht eingeschränkt (siehe Nr. 7.2). Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wie z.B. in den Bereichen Immissionsschutz oder Klima sind auch nicht erkennbar. Diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit auch für die GFZ-Überschreitung nicht erforderlich.

Mit dieser erneuten Flächenprüfung und der Korrektur der o.g. Werte wird den genannten Bedenken damit ausreichend nachgekommen.

2.

mit E-Mail vom 31.07.2017

Zum o.g. Bebauungsplanverfahren darf ich wie folgt Stellung nehmen:

Im „Teilbereich Ost“, genauso wie im „Teilbereich West“ wird gefordert, dass bauseits Schallschutzmaßnahmen passiver Art getroffen werden.

Diese Forderung ist zwar gerechtfertigt, es wäre aber sinnvoll, wenn auch aktive Schallschutzmaßnahmen eingeleitet würden, die neben der zu erwartenden Effizienz auch noch kostenfrei sind. So könnte eine „Tempo 30 – Zone“ eingeführt werden, um die Schallemissionen aus dem Straßenraum zu reduzieren. Zumindest sollte eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h vorgenommen werden.

Das macht vor allem dann Sinn, wenn dies für die ganze Innere-Münchener-Straße gilt. Der von der B 15 oder von der B 11 kommende Autofahrer beschleunigt nach dem Passieren der Kreuzung am Kupfereck nochmal auf Tempo 50, um dann schon am Grätzberg oder vor dem Dreifaltigkeitsplatz wieder abgebremst zu werden (Entfernung ca. 0,6 km). Die Fahrzeit erhöht sich damit um ein halbe Minute, von ca. 1 Minute auf 1,5 Minuten. Durch die Einführung einer Tempo-30-Zone würde das Ein- und Ausparken wesentlich erleichtert. Brems- und Beschleunigungsvorgänge würden erheblich reduziert werden und damit zu einer Senkung des Lärmpegels führen.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung bringt auch anderweitige Verbesserungen für die Verkehrssituation mit sich.

Aufgrund des fehlenden Fahrradweges, häufigem Aus- und Einparken und einer unklar definierten Fahrbahn mit häufig wechselnder Fahrbahnbreite, kommt es zu einer Gefährdung der Radfahrer, mit der Folge, dass diese den Gehweg benutzen und ihrerseits wieder den Fußgänger gefährden. Hier spielt die wechselnde Gehwegbreite eine nicht untergeordnete Rolle. Bei Tempo 30 könnte sich der Radfahrer sicherer im Straßenraum bewegen und würde wieder auf die Straße zurückkehren. Noch besser wäre im Rahmen einer Straßenraumgestaltung Radwege einzurichten. Flächen sind ausreichend vorhanden, wie die im Moment die aktuell vorliegenden Fahrbahnverengungen im Bereich der Baustellen beweisen. Der Verkehrsfluss ist insgesamt ruhiger und disziplinierter. Der Autofahrer spürt über die Fahrbahnverengung, dass er die Geschwindigkeit verringern muss. Die derzeit überbreite Fahrbahn verleitet zur Erhöhung der Fahrgeschwindigkeit.

Der Fußgänger, vor allem Behinderte und ältere Personen, könnten die Fahrbahn sicherer überqueren. Im Zusammenhang mit den zusätzlich geplanten Einkaufsmöglichkeiten wird das zum „Muss“.

Aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie die Be- und Entladung beim ehemaligen EDEKA-Markt zu erfolgen hat. Es wird bezweifelt, dass beim geplanten Rewe-Markt die Be- und Entladung im Haus bzw. auf dem Grundstück erfolgen kann.

Die hier aufgestellten Forderungen wurden bereits im Sanierungskonzept aus den 90er Jahren vorgetragen und in einer Sanierungssatzung beschlossen. Die Sanierungssatzung beinhaltet auch eine damit einhergehende Verbesserung der Straßenraumgestaltung. Im Zusammenhang mit einer Neugliederung des Straßenraumes gehe ich sogar davon aus, dass die Zahl der Stellplätze erhöht werden kann. Das kommt wieder den Gewerbetreibenden und dessen Kunden zugute.

Bezüglich des Bebauungsplanes bleibt festzustellen, dass durch passiven Lärmschutz nur in beschränktem Maße Wohnqualität geschaffen werden kann. Deshalb bitte ich darum, auch Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz einzuleiten, und im Bereich des Straßenverkehrs selbst Vorkehrungen zur Lärmbekämpfung zu treffen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h auf der Inneren Münchener Straße ist nicht Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung. Für eine Neugestaltung des Straßenraums der Inneren Münchener Straße ist eine Gesamtbetrachtung vom Kupfereck bis zum Dreifaltigkeitsplatz erforderlich. Eine planerische Bearbeitung in einzelnen Teilabschnitten ist dagegen nicht sinnvoll, da dadurch die verschiedenen Bezüge nicht ausreichend gewürdigt werden. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen waren auf die derzeit gültige Situation mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h abzustellen. Zuständig für eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist das Straßenverkehrsamt der Stadt Landshut. Diesem wurde die Stellungnahme mit Bitte um Prüfung weitergeleitet.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ eine Neugestaltung des Straßenraumes der Inneren Münchener Straße fordert. Diese hat im Zuge der in der Altstadt eingerichteten Fußgängerzone und des Baus des Hofbergtunnels ihre Bedeutung als wichtige innerstädtische Verbindungsstraße verloren. Dies bietet die Chance, die Straße zu einer innerstädtischen Wohn- und Geschäftsstraße mit hoher Aufenthaltsqualität aufzuwerten, was der veränderten, beruhigten Verkehrssituation Rechnung trägt. Dazu würde die Neugestaltung des Straßenraums dienen. Die heutige asphaltierte Fahrbahn soll auf das notwendige Maß begrenzt und der ruhende Verkehr in Verbindung mit einer stärkeren Begrünung neu geordnet werden. Mit der Neugestaltung würden auch die Sicherheitsbedürfnisse der Bürger besser berücksichtigt. Der Bereich Innere Münchener Straße wurde allerdings nicht in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes VIII „Wittstraße“ aufgenommen.

In der Festsetzung durch Text Nr. 4.2.2b ist festgelegt, dass die Anlieferung nur an Werktagen zwischen 6:00Uhr und 20:00Uhr zulässig ist und dass dabei der Anlieferbereich geschlossen zu halten ist. Die Positionierung des Anlieferbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Somit ist planungsrechtlich gewährleistet, dass die Anlieferung innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt. Die konkrete Ausgestaltung des Anlieferbereiches auf Basis der o.g. Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Flächen ist allerdings Gegenstand der Baugenehmigung. Die Überwachung einer entsprechenden Ausführung und Nutzung obliegt dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen.

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 03.07.2015 - rechtsverbindlich seit 22.02.2016 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 28.09.2016 i.d.F. vom 27.01.2017, redaktionell geändert am 18.08.2017 mit den zusätzlichen redaktionellen Änderungen

- Die Plandarstellung des IP4 wird entsprechend des schalltechnischen Gutachtens angepasst;
- In der textlichen Festsetzung 4.2.1b werden die Tabellenbezüge (gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109) entfernt;
- In der Festsetzung 4.2.1c wird zur Klarstellung vor Ende Satz 1 ergänzt: (Eine Festverglasung ist erforderlich, da kein Immissionsort im Sinne der TA-Lärm entstehen darf); gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 18.08.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 18.08.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister